

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ESPIET

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2023

Dossier soumis à Enquête publique du 24 juin au 2 août 2024

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

PLAN LOCAL d'URBANISME

2.0

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**



Table des matières

1. INTRODUCTION – CADRE LÉGISLATIF	5
2. ESPIET, VISION À 2034.....	9
1. Structurer le développement urbain	11
1.1. Affirmer l'attractivité de la commune pour tous.....	11
1.2. Étoffer le Bourg et Gombaudo	11
1.3. Structurer les contours urbains de Merlet et Sérigeau.....	12
1.4. Vers une gestion économe de l'espace	12
2. S'appuyer sur les activités et équipements moteurs.....	12
2.1. L'agriculture et la viticulture comme composante importante de la commune	12
2.2. Des équipements à valoriser	12
2.3. Favoriser le maintien de l'activité artisanale sur la commune	13
3. Valoriser le cadre de vie	13
3.1. Valoriser les paysages et les espaces naturels.....	13
3.2. Gérer le site de production d'énergie renouvelable	13
3.3. Des risques et nuisances connus aux effets limitants	13

1. INTRODUCTION – CADRE LÉGISLATIF



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

2. ESPIET, VISION À 2034



1. STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Espiet est une commune qui a connu un rythme de développement bien supérieur à celui des communes voisines, ce malgré son caractère rural et son faible niveau de services. L'accueil démographique y a été soutenu depuis 30 ans, notamment par l'accueil d'une jeune population. Espiet est aujourd'hui devenue une commune « familiale », avec une uniformité du parc de logements en milieu rural¹.

Face à un développement urbain devenu important, qui s'explique par une attractivité due à son positionnement géographique à l'interface de différents bassins de vie et bassins d'emplois ou encore par un bon niveau de raccordement au Très Haut Débit, Espiet s'inscrit dans la volonté de mieux maîtriser les conditions de son développement au regard de son caractère rural et de la capacité de ses réseaux et équipements.

1.1. AFFIRMER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE POUR TOUS

La commune souhaite s'appuyer sur son attractivité en affichant des objectifs d'accueil de population ambitieux, tout en restant compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais (SCOT) et du Programme Local de l'Habitat de la CALi (PLH). La commune souhaite donc positiver son attractivité pour en faire un levier de structuration du développement urbain.

Ainsi, la commune se donne pour perspective l'accueil d'environ 100 nouveaux habitants supplémentaires d'ici à 2034, par la création d'environ 50 nouveaux logements, soit une moyenne de 4 à 5 logements par an². Toutefois, assumant son attractivité résidentielle tout en assurant une pérennisation de ses équipements et une vie associative sur la commune, Espiet souhaite tendre progressivement vers une **plus grande diversité de son parc de logements**.

La diversification du parc de logements passe par des localisations et des tailles de parcelles variées, ainsi que l'amorce d'une offre locative en centre-bourg.

C'est également dans cet esprit qu'un projet de résidences pour personnes autistes, en lien avec l'établissement de Camblanes-et-Meynac est en projet à Gombaudo et doit pouvoir être accompagné réglementairement dans le Plan Local d'Urbanisme, dans cette seule perspective.

1.2. ÉTOFFER LE BOURG ET GOMBAUDO

La commune ne dispose pas de commerces et services de proximité, mais des équipements sont présents sur le bourg : mairie, poste, école, équipements sportifs. Ces équipements, en plus du fonctionnement scolaire sous forme de Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI), sont des éléments fédérateurs et moteurs de la vie du village. **Pour la viabilité de ces équipements, et malgré les nombreuses contraintes existantes, l'accueil de nouveaux habitants se fera autant que possible en essayant de structurer l'urbanisation par un épaississement du tissu bâti existant.** En effet, l'utilisation des équipements publics est plus naturelle lorsque les habitants peuvent y accéder aisément.

Le confortement du bourg passe prioritairement par la densification des espaces urbanisés, en vue de limiter la logique de développement linéaire, qui a prédominé jusqu'à présent et qui engendre aujourd'hui des problématiques onéreuses de confortement des réseaux et de sécurisation des accès.

Toutefois, peu d'espaces étant mobilisables dans le secteur du Bourg, **le hameau de Gombaudo, hameau historique conséquent, doit prendre sa part dans le développement communal. Ce développement veillera à maintenir une distance avec le centre-bourg, pour conserver deux unités urbaines distinctes et pour ne pas interrompre les coupures naturelles de la Trame Verte et Bleue.** Ainsi, sur le hameau Gombaudo, la densification sera aussi la priorité, mais des extensions de l'urbanisation pourront être faites :

- A court terme, exclusivement dans le cas d'un projet d'urbanisation pour l'hébergement d'une résidence pour personnes autistes.
- A long terme, en finalisant des limites claires au développement urbain sur la frange nord de ce hameau.

Ainsi, afin de s'inscrire dans une logique de maîtrise du développement urbain, au regard des contraintes fortes du territoire en matière de ressource en eau potable, Espiet fait le choix d'ouvrir progressivement les futures

¹ La commune dispose d'un parc très majoritairement composé de grands logements (T3-T4), sous forme de pavillon implantés sur de larges parcelles, occupé par des propriétaires.

² Le SCOT permet une croissance démographique maximale de 0.92% par an : la durée du PLU est prévue pour 12 ans, soit 100 habitants. Le PLH permet la création de maximum 60 logements à Espiet sur 12 ans.

extensions urbaines. Les améliorations déjà apportées et celles qui le seront dans l'avenir aux réseaux d'eau potable (autorisations de prélèvement, atténuation des fuites,...) conditionneront les ouvertures à l'urbanisation de la zone 2AU.

1.3. STRUCTURER LES CONTOURS URBAINS DE MERLET ET SÉRIGEAU

Au-delà du Bourg et de Gombaudo, Espiet s'appuie également sur les deux autres entités urbaines que sont Merlet et Sérigeau.

Merlet bénéficie d'un environnement de très grande qualité au sein d'espaces naturels, dont il convient de conserver en très grande partie l'écrin boisé. Reste donc la nécessité de « finaliser » les contours de ce hameau en permettant le comblement des quelques capacités d'accueil restantes (dents creuses).

Pour ce qui concerne Sérigeau, il s'agit d'une entité qui en plus de sa vocation résidentielle doit accompagner réglementairement les activités de la Cave Coopérative d'une part, mais aussi la gestion de l'ancienne gare en un lieu d'accueil d'animation festive et touristique en bordure la piste cyclable Lapébie. Toutes ces fonctions doivent donc être assumées dans un contexte viticole prégnant qui incitera à limiter au maximum les conflits d'usage potentiels entre espaces résidentiels et espaces productifs. Dans ce contexte, la capacité d'accueil de nouvelles habitations à Sérigeau sera donc forcément limitée.

1.4. VERS UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Le projet communal vise une modération de la consommation de l'espace, par une densification des espaces urbanisés, et en confortant les principaux hameaux, avec des extensions limitées.

Le SCOT ne repère pas le bourg comme espace aggloméré, pourtant, aux vues de ses fonctions, il paraît nécessaire de concentrer le développement communal sur ce secteur, au même titre que Gombaudo.

Afin de s'inscrire dans une dynamique plus vertueuse en matière de consommation d'espaces par l'urbanisation, le Plan Local d'Urbanisme ne remobilisera que l'équivalent d'environ 50% des espaces naturel, agricole et forestier consommés entre 2007 et 2019, soit environ 2,5 hectares. La mobilisation prioritaire des espaces au sein des espaces urbanisés appuie cette orientation et vise à limiter la pression exercée sur les espaces naturels et agricoles et sur la ressource en eau potable.

Ainsi, le nouveau Plan Local d'Urbanisme s'inscrit pleinement vers un effort devant conduire à plus long terme le territoire communal vers le concept de Zéro Artificialisation Nette.

2. S'APPUYER SUR LES ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS MOTEURS

2.1. L'AGRICULTURE ET LA VITICULTURE COMME COMPOSANTE IMPORTANTE DE LA COMMUNE

L'agriculture est la principale activité économique de la commune. Pour limiter son déclin et préserver le potentiel agronomique du territoire, la consommation d'espaces agricoles sera fortement contrainte. Le PLU prévoit de :

- gérer les interfaces entre milieu agricole et milieu urbanisé afin de limiter les conflits d'usage (reculs, haies) ;
- densifier les espaces urbanisés ;
- s'appuyer sur les limites naturelles.

Les espaces agricoles et donc productifs devront être au maximum préservés du développement urbain, notamment en compatibilité avec la Trame Pourpre du SCOT du Grand Libournais. Ainsi des reculs devront être définis entre les habitations nouvelles et les zones agricoles.

2.2. DES ÉQUIPEMENTS À VALORISER

La commune pourrait conforter sa vocation d'espace de loisirs, en accompagnement de son attractivité résidentielle déjà existante, pour valoriser le cadre de vie proposé à ses habitants. Pour cela, deux éléments sont à valoriser et à mettre en réseau :

- La partie sud de la commune est traversée par la **piste Lapébie**, ancienne voie de chemin de fer valorisée aujourd'hui en piste cyclable. L'ancienne Gare d'Espiet qui en est attenante pourrait constituer un équipement d'animation important le long de ce parcours cyclable. Elle pourrait également constituer un

espace dédié à des manifestations événementielles en lien aussi bien avec le Bourg qu'avec les alentours de la Cave Coopérative. Il s'agit donc également d'un levier potentiel important pour déployer la mobilité douce en direction des autres secteurs résidentiels de la commune pour inciter les habitants à fréquenter la piste Lapébie comme espace de loisirs.

- **Le lac d'Espiet**, qui se situe à proximité immédiate du centre-bourg, est un site de loisirs et de sports de glisse ayant une certaine notoriété. En tant qu'équipement privé, le projet communal visera essentiellement à optimiser la gestion réglementaire du site via le Plan Local d'Urbanisme.
- Ces différents équipements qui ponctuent le territoire communal sont par ailleurs autant de sites attractifs qui pourront être mis en réseau au fil du temps, via des cheminements doux ou cyclables complémentaires.

2.3. FAVORISER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITÉ ARTISANALE SUR LA COMMUNE

Des activités économiques, souvent artisanales, sont présentes sur la commune d'Espiet. Sans être en capacité de constituer un espace économique clairement identifié et d'intérêt communautaire, il s'agit en revanche d'assurer la gestion des activités économiques sur la commune pour assurer à minima le maintien voire le confortement des entreprises présentes.

3. VALORISER LE CADRE DE VIE

3.1. VALORISER LES PAYSAGES ET LES ESPACES NATURELS

La Trame Verte et Bleue communale constitue une ossature essentielle dans la perception des paysages. En effet, réseau hydrographique (s'appuyant sur le Camiac et le Canedonne), topographie, boisements et agriculture constituent des marqueurs forts qui valorisent les paysages communaux.

Ces différentes composantes doivent bénéficier d'une attention forte pour être pérennisées dans le temps. Elles ont souvent la capacité à délimiter de manière claire les vocations des espaces parcourus, elles pourront donc, au cas par cas, être accompagnées de servitude dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme afin d'assurer le maintien de leur qualité paysagère ou fonctionnelle.

Les espaces naturels qui viennent souvent cerner ou traverser, les espaces urbains sont des éléments qualitatifs qui expliquent aussi l'attractivité du cadre de vie communale. Au-delà de leur rôle dans la Trame Verte et Bleue, ils doivent donc être préservés dans le Plan Local d'Urbanisme, même si la pression foncière y est forte. C'est notamment le cas sur le secteur de Massé, entre Gombaudo et Ribeyreau.

3.2. GÉRER LE SITE DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

Pendant de nombreuses années, Espiet s'est appuyée sur l'activité des carrières. Celles-ci ont eu pour effet de modifier les paysages communaux mais ont également permis de s'interroger sur leur capacité à renouveler leur vocation une fois l'exploitation achevée. Le secteur du Lac constitue un exemple majeur du renouveau et de la renaturation d'un site.

Plus récemment, le secteur de Chauveau a vu son espace réaffecté à de la production d'énergie renouvelable. Le parc photovoltaïque implanté sur un secteur à risque (PPRMT) doit donc désormais bénéficier d'un cadre réglementaire approprié dans le cadre du PLU pour pérenniser l'installation autorisée.

3.3. DES RISQUES ET NUISANCES CONNUS AUX EFFETS LIMITANTS

La commune d'Espiet est concernée par plusieurs risques qui doivent être pris en considération dans les orientations de développement futur. Il s'agit aussi bien du risque de mouvements de terrain liés aux anciennes carrières qu'au débordement de cours d'eau.

Ce dernier risque ne connaît pas de périmètre réglementé, mais le phénomène récurrent sur certains secteurs étant connu (à l'interface des RD 238 et 936 par exemple), il convient qu'aucune disposition aggravant le phénomène ne soit prise. Si possible des mesures d'amélioration de la situation pourront être mises en place progressivement.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Principales entités urbaines communales à conforter
- Entités urbaines communales à gérer dans un périmètre limité
- Site dédié à la gestion du Parc Photovoltaïque et aux activités économiques
- Espaces dédiés au confortement à court terme de l'urbanisation autour des entités urbaines existantes
- Espaces dédiés au confortement à long terme de l'urbanisation autour des entités urbaines existantes
- Site dédié à la réalisation d'un centre d'hébergement pour personnes autistes
- Connexion cyclable à réaliser entre la piste Lapébie et le bourg
- Connexion douce à réaliser entre Gombaudo et le bourg
- Assurer une gestion du site de la Cave Coopérative
- Conforter un pôle d'animation communal sur le site de l'ancienne gare
- Assurer une gestion du site d'activités de loisirs du Lac
- Intégrer la Trame Verte et Bleue communale comme un levier de valorisation de l'identité communale

